



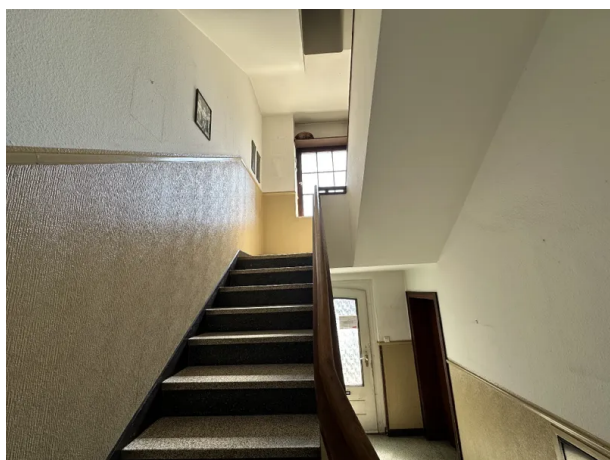
Anlageimmobilie

**KR: WOHN- UND
GESCHÄFTSHAUS IN ZENTRALER
LAGE ZU KAUFEN**

**Objekt-Nr.:
66668-12711**

Anlageimmobilie zum Kauf

in 47805 Krefeld





Details

Preise	Kaufpreis	475.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	45.756 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 281 m²
	Nutzfläche	ca. 144 m²
	Grundstücksfläche	ca. 363 m²
	vermietbare Fläche	ca. 599 m²
	Sonstige Fläche	ca. 318 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1953
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2
	Wohneinheiten	3
	Gewerbereinheiten	1
	Terrassen	2

Beschreibung

Das hier angebotene Wohn- und Geschäftshaus wurde auf einem 363 m² großen Grundstück in ca. 1953 erbaut. Es umfasst eine Wohnfläche von etwa 281 m² sowie zusätzlich rund 318 m² Gewerbefläche. Das Gewerbe befindet sich im Erdgeschoss. Die Wohnfläche ist auf insgesamt 3 Wohnungen aufgeteilt: zwei Wohnungen befinden sich im 1. Obergeschoss und eine Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss. Erdgeschoss: Das Gewerbe im Erdgeschoss



umfasst mit ca. 318 m² eine Werkstatt, einen Büroraum und Lagerfläche. Der Mieter nutzt zudem eine Fläche von ca. 144 m² im Kellergeschoss als Lager. Die Einheit ist seit etwa 22 Jahren an den aktuellen Nutzer vermietet. Der Mietvertrag ist unbefristet. 1. Obergeschoss: Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei Wohnungen. Eine der Wohnungen verfügt über ca. 97 m² Wohnfläche aufgeteilt auf 3 Zimmer, eine Küche, eine Diele, ein Gäste-WC und ein Tageslicht-Vollbad. Zusätzlich verfügt die Einheit über eine Terrasse mit ca. 50 m². Die zweite Wohnung im 1. Obergeschoss umfasst eine Wohnfläche von ca. 75 m² verteilt auf 3 Zimmer, eine Küche, eine Diele, ein Tageslicht-Wannenbad sowie ein WC. Auch diese Wohnung verfügt über eine Dachterrasse mit ca. 40 m². Die Dachterrassen werden von den Mietern genutzt, sind aber in der Angabe zur Wohnfläche im Mietvertrag nicht mitberechnet. Dachgeschoss: Im Dachgeschoss dieses Wohn- und Geschäftshauses befindet sich eine großzügige 4-Zimmerwohnung mit etwa 108 m² Wohnfläche. Die Wohnung verfügt über ein Tageslicht-Wannenbad sowie ein separates Tageslicht-Duschbad. Ursprünglich handelte es sich um zwei separate Wohnungen, die miteinander verbunden wurden. Eine Trennung in zwei Wohnungen ist bei Bedarf wieder realisierbar. Das Objekt ist vollvermietet. Mieterhöhungen wurden in den letzten Jahren nicht durchgeführt. Es bestehen keine Rechtsstreitigkeiten mit den Mietern. In den letzten Jahren wurden keine Mieterhöhungen durchgeführt. EnEv: Energieausweis in Erstellung. Liegt zur Besichtigung vor.

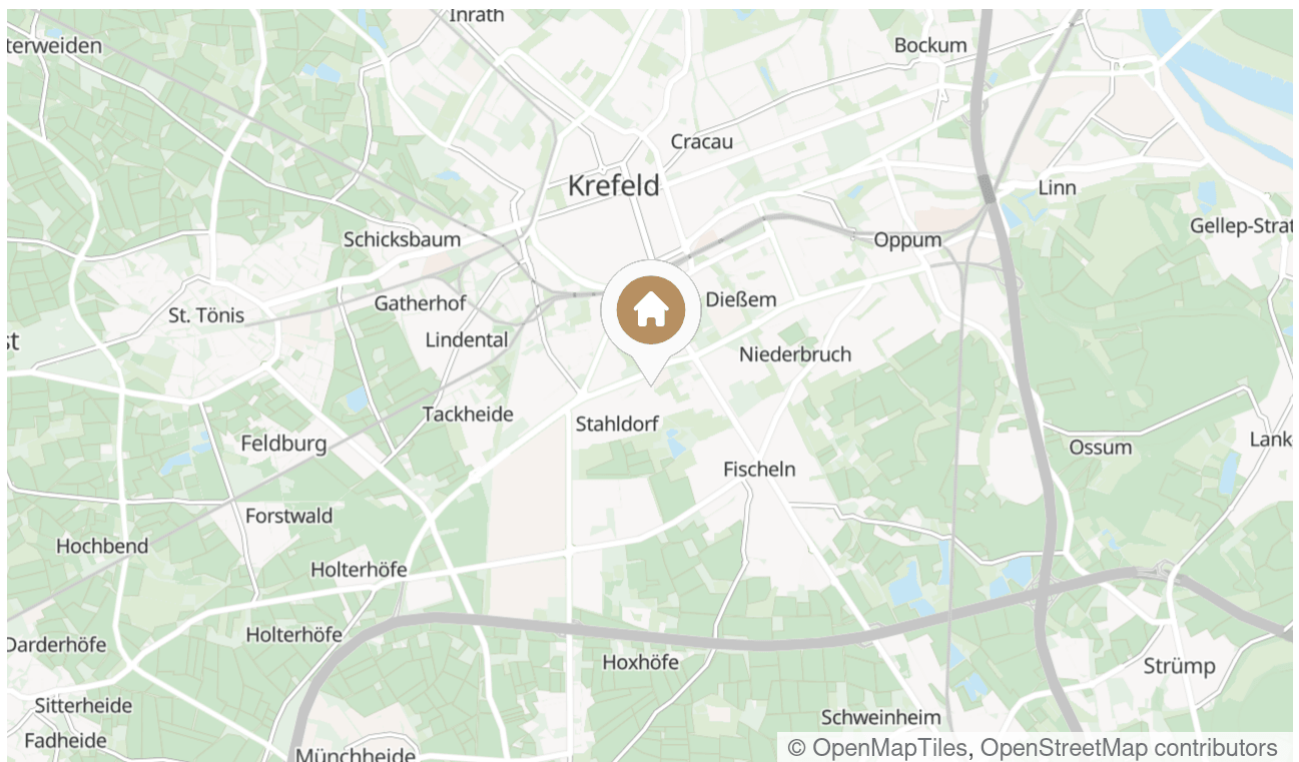
Ausstattung

- 2 Tageslicht-Wannenbäder - 1 Tageslicht-Vollbad - 1 Tageslicht-Duschbad - 2 große Dachterrassen

Lage & Umgebung

47805 Krefeld

Das hier angebotene Objekt liegt zentral in Krefeld in direkter Nähe des Helios Klinikums sowie der Hochschule Niederrhein. Die Immobilie überzeugt durch ihre zentrale Lage. Den Hauptbahnhof sowie die Krefelder Innenstadt erreichen Sie nach nur etwa 5 Fußminuten. ÖPNV mit Bus und Bahn verbindet den Standort mit den umliegenden Orten. Kitas, Schulen, Ärzte, Gastronomie und kleinteiliger Einzelhandel sind vor Ort. Zudem befinden sich in diesem Ortsteil die beliebten Kultur- und Kultstätten Fabrik Heeder und die Kulturfabrik. Die Bebauung entlang der Straße selbst ist geprägt durch den Wechsel zwischen Stil-Altbauten und Häusern aus jüngeren Jahren und sorgt somit für ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

12.10.2035

Ausstellungsdatum

13.10.2025

Endenergiebedarf

267,1 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

H

Wärmewert

267,1 kWh/(m²a)

Baujahr

1954

Wesentlicher Energieträger

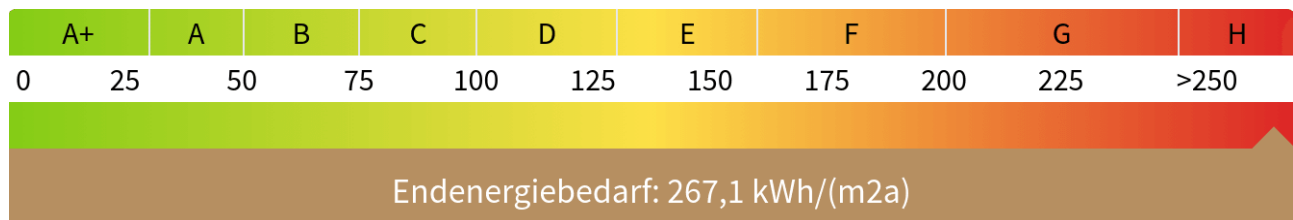
Gas Öl

Befeuerungsart

Öl, Gas

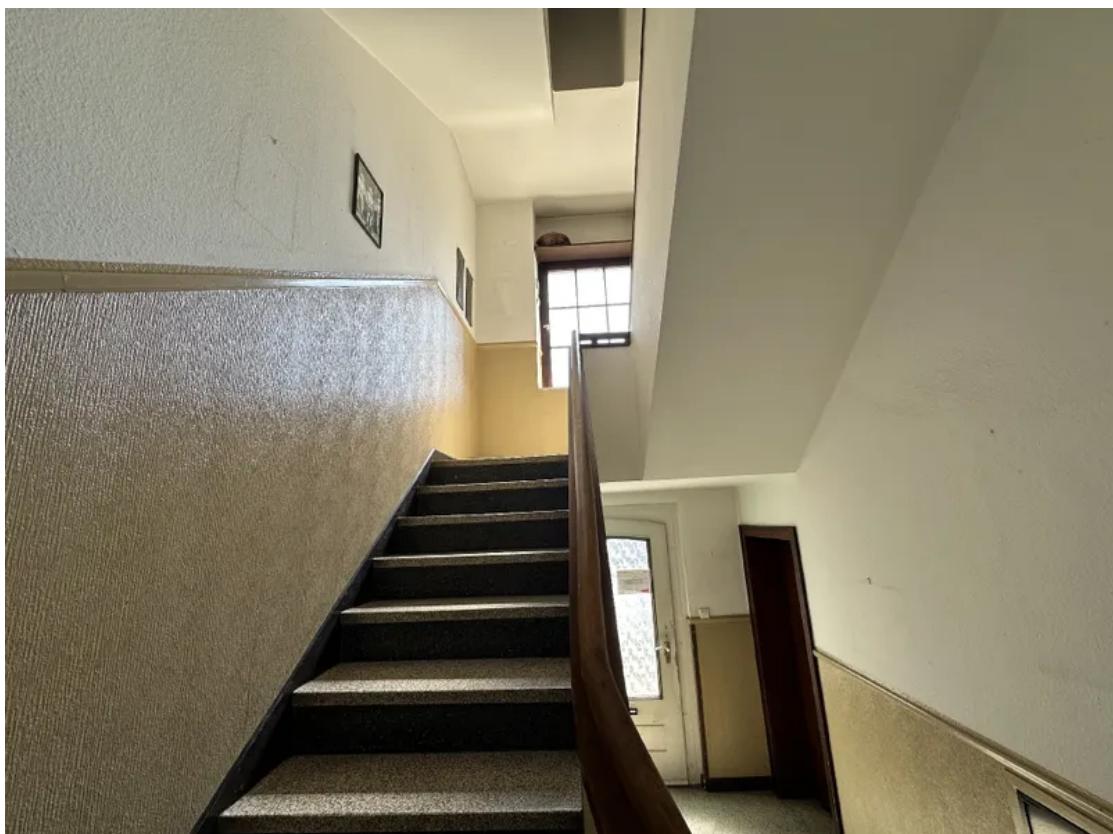
Heizungsart

Etagenheizung, Zentralheizung





Aussenansicht



Treppenhaus



Seitenansicht



Sanitär



Sanitär



Sanitär



Keller

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

